

Arbit/Nano Facilities ApS
Immerkær 54, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 40428348

Årsrapport for regnskabsåret

1. september 2021 - 30. september 2022
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. december 2022

Søren Elnegaard Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning/erklæring.....	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab:

Arbit/Nano Facilities ApS
Immerkær 54
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 40428348

Hjemstedskommune: Hvidovre

Direktion:

Søren Elnegaard Petersen
Hovkrog 9
4684 Holmegaard

Revisor:

Revisionsfirmaet Jan Kristensen, Registreret Revisionsanpartsselskab

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2021 - 30. september 2022 for Arbit/Nano Facilities ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen oplyser at betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 30. september 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 29. november 2022

I direktionen:

Søren Elnegaard Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Arbit/Nano Facilities ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Arbit/Nano Facilities ApS for regnskabsåret 1. september 2021 - 30. september 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere indehaveren med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsrapporten, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 29. november 2022

REVISIONSFIRMAET JAN KRISTENSEN
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr. 35 38 36 46

Jan Kristensen
registreret revisor
MNE-nr.: mne8461

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af erhvervsejendommen Immerkær 54, 2650 Hvidovre.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet har i regnskabsåret 1. september 2021 - 30. september 2022 realiseret en omsætning på tkr. 783. Årets resultat før skat udgør tkr. 184. Årets resultat før skat er påvirket af værdiregulering af ejendommen på tkr. 0. Årets resultat efter skat udgør tkr. 143. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. 557.

Begivenheder efter balancedagen:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt visse tilvalg for klasse C-virksomheder.

Da det er selskabets første regnskabsår, indeholder årsregnskabet ikke sammenligningstal.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 32 udarbejdet resultatopgørelsen i sammendraget form, således at sammensætningen af bruttofortjenesten ikke er vist.

Generelt om indregning og måling:

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkel regnskabspost herunder.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen:

Samtlige væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret, således at de omfatter den fulde regnskabsperiode frem til den 30. september 2022.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter er medregnet med det beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat:

Skat af årets skattepligtige indkomst og forskydning i udskudt skat er afsat med 22,0 %. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen medtages under finansielle poster.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på markedets forventninger til forretning af den investerede kapital med udgangspunkt i budgetterede resultater på de enkelte ejendomme. Forrentningen er for 2021/2022 fastsat til 6,00%.

Værdireguleringer i forhold til ejendommens kostpris indregnes i resultatopgørelsen. Nettoopreguleringer indregnes i posten reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Driftsmidler og inventar med en anskaffelsessum på under kr. 31.000 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Udgifter til edb-programmer (software) samt udgifter til udvikling, tilretning mv. af edb-systemer udgiftsføres i det år, hvor udgiften er afholdt.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis af- og nedskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver indregnet til kostpris vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest på hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital og udbytte:

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling. Udbytte, som forventes udloddet for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi der, sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. september 2021 - 30. september 2022

<u>Note</u>		2020/ 2021 <u>tkr.</u>
	Nettoomsætning.....	783.223 723
	Andre eksterne omkostninger.....	-376.083 -310
	Bruttofortjeneste.....	407.140 413
1	Af- og nedskrivninger	-12.745 -13
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0 55
	Resultat før finansielle poster.....	394.395 455
2	Øvrige finansielle omkostninger.....	-210.575 -219
	Resultat før skat.....	183.820 236
3	Skat af årets resultat.....	-40.659 -52
	Årets resultat.....	143.161 184
	Årets resultat foreslås disponeret således:	
	Foreslået udbytte.....	0 0
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	0 43
	Overført resultat.....	143.161 141
	Resultatdisponering i alt.....	143.161 184

Balance pr. 30. september 2022

Aktiver

<u>Note</u>		31/12 2021 <u>tkr.</u>
	Anlægsaktiver:	
	Materielle anlægsaktiver:	
4	Grunde og bygninger.....	7.100.000 7.100
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	<u>24.428 37</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>7.124.428 7.137</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>7.124.428 7.137</u>
	Omsætningsaktiver:	
	Tilgodehavender:	
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....	17.943 0
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>20.590 22</u>
	Tilgodehavender i alt.....	<u>38.533 22</u>
	Likvide beholdninger.....	<u>547.244 283</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>585.777 305</u>
	Aktiver i alt.....	<u>7.710.205 7.442</u>

Balance pr. 30. september 2022

Passiver

		31/12 2021 <u>tkr.</u>
<u>Note</u>		
5	Egenkapital:	
	Selskabskapital.....	50.000 50
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	49.471 49
	Overført resultat.....	457.699 315
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0 0
	Egenkapital i alt.....	<u>557.170 414</u>
	Hensatte forpligtelser:	
	Hensættelser til udskudt skat.....	<u>52.821 46</u>
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>52.821 46</u>
	Gældsforpligtelser:	
6	Langfristede gældsforpligtelser:	
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	2.908.230 2.902
	Anden langfristet gæld.....	<u>29.210 33</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>2.937.440 2.935</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:	
	Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	58.505 55
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	32.191 35
	Anden gæld.....	3.945.445 3.834
	Deposita.....	<u>126.633 123</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>4.162.774 4.047</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>7.100.214 6.982</u>
	Passiver i alt.....	<u>7.710.205 7.442</u>
7	Personaleomkostninger	
8	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital:

	Selskabs-	Reserve for nettoop- skrivning af investering aktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	kapital				
Egenkapital primo.....	50.000	49.471	314.538	0	414.009
Betalt udbytte.....	0	0	0	0	0
Årets resultat.....	0	0	143.161	0	143.161
Udbytte.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo.....	<u>50.000</u>	<u>49.471</u>	<u>457.699</u>	<u>0</u>	<u>557.170</u>

Noter til årsrapporten

		2020/ 2021 <u>tkr.</u>
1 Af- og nedskrivninger:		
Afskrivninger.....	12.745	13
	<u>12.745</u>	<u>13</u>
2 Skat af årets resultat:		
Den udgifts-/indtægtsførte selskabsskat specificeres således:		
Skat af årets skattepligtige indkomst.....	34.210	33
Regulering af hensættelse til udskudt skat.....	6.449	19
	<u>40.659</u>	<u>52</u>
		31/12 2021 <u>tkr.</u>
3 Grunde og bygninger:		
Anskaffelsessum primo, bygninger.....	7.036.575	6.792
Årets tilgang, bygninger.....	0	245
Årets afgang til kostpriser, bygninger.....	0	0
Anskaffelsessum ultimo, bygninger.....	<u>7.036.575</u>	<u>7.037</u>
Værdiregulering primo.....	63.425	8
Årets værdiregulering	0	55
Opskrivninger ultimo.....	<u>63.425</u>	<u>63</u>
Balanceværdi ultimo, bygninger.....	<u>7.100.000</u>	7.100
Den offentlige ejendomsvurdering udgør	<u>4.600.000</u>	4.600

Noter til årsrapporten

		31/12
		2021
		<u>tkr.</u>
4	Driftsmidler og inventar:	
	Anskaffelsessum primo, driftsmidler.....	63.725 64
	Årets tilgang, driftsmidler.....	0 0
	Årets afgang til kostpriser, driftsmidler.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Anskaffelsessum ultimo, driftsmidler.....	<u>63.725</u> <u>64</u>
	Afskrivninger primo, driftsmidler.....	26.552 14
	Årets af- og nedskrivninger, driftsmidler.....	12.745 13
	Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang, driftsmidler.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Af- og nedskrivninger ultimo, driftsmidler.....	<u>39.297</u> <u>27</u>
	Balanceværdi ultimo, driftsmidler.....	<u>24.428</u> <u>37</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser:	
	Senere end 5 år fra balancedatoen forfalder tkr. 2.908.230 af den langfristede gæld.	
		31/12
		<u>2021</u>
7	Personaleomkostninger:	
	Gennemsnitligt antal beskæftigede personer:.....	<u>0</u> <u>0</u>

Noter til årsrapporten

8 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Til sikkerhed for realkreditlån i Nykredit Realkredit er tinglyst pantebrev nom. kr. 3.015.000 i ejendommen. Restgælden den 30. september 2022 udgør nom. kr. 3.015.000, og lånets amortiserede kostpris den 30. september 2022 udgør nom. kr. 2.895.670.

Endvidere er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 1.000.000 i ejendommen. Restgælden den 30. september 2022 udgør nom. kr. 0.

Der påhviler herudover ikke selskabet eventualforpligtelser udover sædvanlige garantiforpligtelser på solgte varer og tjenesteydelser mv.